



Ława. Zarządca bloków na ulicy Zielonej zabiera głos w sprawie platformy dla niepełnosprawnej pani Zofii

data aktualizacji: 2018.04.04



Wracamy do sprawy niepełnosprawnej i zmagającej się ze złośliwym nowotworem pani Zofii, mieszkanki bloku przy ulicy Zielonej w Ławie. Przypomnijmy, wspólnota obejmująca budynki nr 76 i 76 a odmówiła jej montażu platformy przyschodowej, która umożliwiłaby kobiecie samodzielne opuszczenie i powrót do znajdującego się na parterze mieszkania. Teraz jest zdana na pomoc innych, jest - jak sama mówi - więźniem we własnym mieszkaniu...

Stanowisko firmy Actum zarządzającej wskazanymi blokami, przedstawia reprezentujący tę spółkę Grzegorz Frankowski. Nadesłany nam komentarz dotyczy uchwały (nr 4/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Zielonej 76 i 76a w Ławie), na mocy której pani Zofii wspólnota odmówiła zgody na montaż platformy. Miało to miejsce głównie za sprawą głosów mieszkańców drugiego z bloków, co może dziwić, ponieważ nie byłoby oni obciążeni żadnymi kosztami z tego tytułu.

Wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, który powstaje z mocy prawa w chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości i jest tzw. ułomną osobą prawną. Charakteryzuje się cechami różniącymi

ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych. Jedną z podstawowych cech wspólnoty mieszkaniowej jest zasada wynikająca z art. 22 ustawy o własności lokali, z której wynika, że do podjęcia przez zarząd wspólnoty czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Co więcej, istnienie wspólnoty mieszkaniowej wiąże się wyłącznie ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Jej zadaniem jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym. Istotnym jest, że właścicielami części wspólnych są właściciele poszczególnych lokali, a nie sama wspólnota mieszkaniowa i dlatego to oni podejmują najważniejsze decyzje w zakresie funkcjonowania ich wspólnego majątku. Wspólnota mieszkaniowa powołana została do sprawowania zarządu tym wspólnym majątkiem i do tego ograniczają się jej uprawnienia. A contrario, nie może być stroną takich praw i obowiązków, które wykraczają poza zakres czynności zarządu nieruchomością wspólną i dotyczą indywidualnych interesów poszczególnych jej członków.

Uchwała dotycząca wyrażenia zgody na zamontowanie dodatkowej, innej niż już istniejąca, platformy do pokonywania schodów przez osoby niepełnosprawne dedykowana jednemu właścicielowi lokalu została przekazana do głosowania wszystkim członkom wspólnoty. **Ani zarząd, ani administrator nie mają wpływu na ostateczne decyzje podejmowane przez właścicieli lokali w formie uchwały.** Nie znamy również indywidualnych powodów podejmowania takich, a nie innych decyzji przez mieszkańców. O **zróżnicowanym podejściu do tej konkretnej uchwały** świadczą końcowe wyniki głosowania. Za podjęciem uchwały głosowało 30,47 % właścicieli lokali, zaś przeciw 51,47 %. Tym samym uchwała została skutecznie podjęta w formie negatywnej i jako taka ogłoszona. Oczywiście, w razie podjęcia uchwały negatywnej, odmawiającej zgody na realizację wnioskowanej czynności, można ją zaskarżyć do sądu na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zmianami).

Niestety właściciel lokalu, którego uchwała dotyczyła, nie może skutecznie wystąpić z powództwem o zobowiązanie wspólnoty do podjęcia uchwały określonej treści ani też o upoważnienie go np. przez sąd do dokonania określonej czynności. **Członek wspólnoty mieszkaniowej może jedynie zgłosić na zebraniu właścicieli lokali lub wcześniej do zarządu wspólnoty wniosek o ponowne podjęcie uchwały**, co Zarząd wspólnoty i administrator kilkakrotnie sugerowali właścicielowi lokalu, którego uchwała nr 4/2018 dotyczy. Administrator i Zarząd wspólnoty wielokrotnie spotykali się z właścicielem przedmiotowego lokalu, próbując znaleźć satysfakcjonujące wszystkich rozwiązanie, jednakże **na obecnym etapie Zarząd wspólnoty oraz administrator są związani prawomocną uchwałą, nawet jeśli nie zgadzają się z jej wydźwiękiem społecznym.**

Sprawę monitorujemy, do tematu wrócimy.



Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/54247-ilawa-zarzadca-blokow-na-ulicy-zielonej-zabiera-glos-w-sprawie-platformy-dla-niepełnosprawnej-pani-zofii>